

**DÉCISION DU COMITÉ DISCIPLINAIRE
RELATIVE À LA DÉTERMINATION DES FAITS**

En ce qui concerne l'audience du Comité disciplinaire tenue conformément au paragraphe 23(1) de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick* (la « Loi ») :

ENTRE

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (l'« Association »)

-ET-

Maurice Poirier et Tanya Hannah
INTIMÉS

Date de l'audience : le 18 juin 2019

Lieu : 22, rue Durelle, unité 1 Fredericton (N.-B.)

Membres du Comité disciplinaire : Karl Merrill, président
Mona Payne
Kevin MacDonald
Jean LeBlond
Paul Blanchard, nommé par le gouvernement

Ont comparu : John Townsend, c. r., Pink Larkin
Peter Ashfield, Pink Larkin

EN CE QUI CONCERNE les accusations déposées par John Townsend, c. r., procureur nommé par l'Association :

Entre mai 2013 et mai 2015, Maurice Poirier et Tanya Dawn Hannah, membres de l'Association au sens de la *Loi constituant l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick*, figurant au chapitre 115 des L.N.-B. de 1994 (la *Loi*) :

1. ont omis de protéger les intérêts de leur client;
2. ont omis de rendre à leur client des services avec compétence et minutie;

3. ont adopté une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou d'un agent immobilier.

Le tout tel que détaillé dans la plainte de Chantal M. Landry et de Suzanne A. McIntyre-Wood, datée du 26 mai 2017, commettant ainsi des actes d'inconduite professionnelle en violation des articles 3, 12 et 21 du Code du secteur de l'immobilier (en vigueur en décembre 2011 et en mars 2015), et punissables en vertu du paragraphe 23(4) de la *Loi*.

Les accusations énoncées dans l'avis de l'audience disciplinaire, daté du 14 mai 2019, ont été versées au dossier comme pièce n° 1.

M. Townsend a comparu à titre de procureur.

Le président a indiqué que les intimés, M. Poirier et Mme Hannah, étaient absents. M. Townsend a indiqué que l'audience disciplinaire relative au dossier 2011-005 s'était déroulée sans la présence de l'intimé, ce qui a valeur de précédent. Les membres du comité n'ont formulé aucune objection quant à la poursuite de l'audience en l'absence des intimés.

M. Townsend n'a pas formulé d'objections quant à la composition ou à la compétence du Comité disciplinaire pour instruire la plainte.

Le président a expliqué la différence entre une seule audience et une double audience puis indiqué que le Comité avait l'intention de procéder en une seule audience. M. Townsend s'est opposé à la tenue d'une seule audience et a demandé une double audience en raison de la gravité des accusations. Le Président a confirmé que le Comité déciderait d'abord du bien-fondé des preuves et, si cela était nécessaire, tiendrait une deuxième audience à une date ultérieure pour déterminer les sanctions.

Le Comité a accepté les preuves suivantes :

- Pièce 1 – Avis d'audience;
- Pièce 2 – Classeur des documents pertinents.

Outre les preuves indiquées ci-dessus, le Comité a entendu les témoignages de :

- Carolyn T. Cameron, registraire;
- Suzanne A. MacIntyre-Wood, avocate principale, Services du curateur public, plaignante;
- Chantal M. Landry, curatrice publique, plaignante.

Tous les témoins, à l'exception de M^{me} Cameron, ont été isolés jusqu'à ce qu'on les appelle pour témoigner.

Résumé des témoignages

M^{me} Carolyn Cameron, registraire, a été la première à témoigner. À la demande de M. Townsend, elle a confirmé les documents suivants et a fourni les descriptions suivantes :

- Décision du Comité des plaintes datée du 9 novembre 2017 : Dossier en suspens en raison de procédures judiciaires en cours traitant de la même question.
- Décision du Comité des plaintes datée du 3 mai 2018 : dossier renvoyé au Comité disciplinaire.
- Preuve d'adhésion à l'AAINB de Tanya Hannah et de Maurice Poirier : signée par C. Cameron.
- Ordonnance du Comité disciplinaire du 17 décembre 2018 : Approbation de signification indirecte, car les documents n'ont pas pu être directement signifiés aux intimés, malgré tous les efforts mis en œuvre.
- Ordonnance du Comité disciplinaire du 15 avril 2018 : Approbation de la signification de l'avis d'audience (le 18 juin) aux parents de M^{me} Hannah par l'intermédiaire de Postes Canada.
- Affidavit de signification assermenté, daté du 16 mai 2019 et contenant l'avis d'audience du 14 mai 2019 : signé par C. Cameron, confirmant que l'avis d'audience (18 juin) a été posté conformément à l'ordonnance du 15 avril 2019.
- Plainte de la curatrice publique datée du 16 mai 2017, avec pièces jointes.
- Réponse de Maurice Poirier datée du 30 juin 2017.
- Supplément à la plainte de la curatrice publique datée du 13 juillet 2017.
- Réponse de Maurice Poirier et de Tanya Hannah datée du 1^{er} septembre 2017.
- Décision de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs datée du 5 février 2018.

Le deuxième témoin était Suzanne A. MacIntyre-Wood, avocate principale, Services du curateur public. M^{me} MacIntyre-Wood a confirmé sa signature sur une plainte datée du 26 mai 2017 qu'elle a déposée auprès de l'AAINB contre les intimés. M^{me} MacIntyre-Wood a également identifié un autre document en tant que suivi à la plainte initiale; ce document a été soumis après que M^{me} Cameron lui a envoyé une copie de la réponse des intimés. M^{me} MacIntyre-Wood a indiqué que la réponse des intimés contenait deux documents qui n'avaient pas encore été divulgués à la curatrice publique.

Le troisième témoin était Chantal Landry, curatrice publique et directrice des services en droit de la famille de la Commission des services d'aide juridique du Nouveau-Brunswick. M^{me} Landry a indiqué que les Services du curateur public sont financés par la province du Nouveau-Brunswick et que leur travail consiste à protéger les intérêts financiers et personnels des personnes âgées qui sont déclarées incapables par un tribunal. Elle a indiqué que les Services du curateur public représentent une personne jugée incapable lorsqu'aucun individu ne peut ou n'est pas apte ou disposé à le faire. M^{me} Landry a confirmé sa signature sur la plainte initiale déposée auprès de l'AAINB en raison de préoccupations relatives aux relations de M. Poirier et de Mme Hannah avec leur client, M. G.

Mme Landry a également confirmé sa signature sur un affidavit daté du 26 mai 2017. Son témoignage a porté sur la confirmation de divers points énoncés dans ledit affidavit.

Observations

M. Townsend a déclaré que la plainte portait sur une affaire grave concernant un homme extrêmement vulnérable dont deux agents immobiliers avaient profité. Il a indiqué que la première accusation se rapportait à l'article 3 : Omettre de protéger les intérêts du client. M. Townsend a indiqué qu'il est indiscutable que Mme Hannah et que M. Poirier ont représenté M. G., qu'ils n'ont pas protégé ses intérêts, qu'ils se trouvaient manifestement en conflit d'intérêts et qu'ils ne pensaient qu'à leurs propres intérêts.

M. Townsend a indiqué que la seconde accusation se rapportait à l'article 12 : Omettre de rendre au client des services avec compétence et minutie. M. Townsend a déclaré qu'il était indiscutable que M. G. était le client des intimés et que ces derniers ont omis de rendre à M. G. des services avec compétence et minutie.

M. Townsend a indiqué que la troisième accusation concernait l'article 21 : Adopter une conduite honteuse, non professionnelle ou indigne d'un courtier ou d'un agent immobilier. Les agissements des intimés ont été contraires au comportement que doivent avoir des agents immobiliers et au comportement auquel s'attend toute personne raisonnable de la part d'un agent immobilier.

M. Townsend a attiré l'attention du comité sur le dernier onglet de la pièce 2, qui contenait une décision de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (FCNB) datée du 5 février 2018. M. Townsend a fait remarquer que, bien que le comité doive fonder sa décision sur les preuves qui sont présentées, il souhaitait attirer l'attention sur la décision de la FCNB prise à la suite d'une procédure parallèle relative à la délivrance d'un permis d'agent immobilier à Mme Hannah et à M. Poirier. Il a souligné que les intimés s'étaient vu refuser un permis à la suite de cette décision. Il a de plus indiqué que même s'il s'agissait ici d'une question différente (permis), les faits contenus dans la décision de la FCNB pouvaient aider le Comité à rendre sa décision.

M. Townsend a renvoyé le Comité à la pièce 2, onglet 10, c'est-à-dire à une copie de la réponse à la plainte, présentée par l'avocat au nom des intimés, que le Comité a examinée en prévision de

la présente audience. Ce document indiquait que les intimés étaient au courant de la plainte et qu'ils avaient, par l'intermédiaire de leur avocat, envoyé une réponse au Comité des plaintes pour examen. La question est restée en suspens jusqu'à la clôture d'autres procédures. Pendant cette période, les intimés ont quitté la province. Les documents n'ont donc pas pu leur être signifiés, malgré les tentatives des personnes chargées de le faire et d'enquêteurs privés.

M. Townsend a indiqué qu'il n'avait jamais connu, au cours de son activité professionnelle, une affaire pour laquelle le président avait dû rendre une ordonnance relative à la signification de documents.

Il a de plus fait remarquer que la réponse à la plainte et que la réponse présentée à la FCNB, qui avaient été préparées par l'avocat des intimés, faisaient valoir que la situation était une affaire privée. M. Townsend a fait référence aux paragraphes 101 et 102 de la décision de la FCNB, dans lesquels le directeur indique ne pas accepter cet argument. M. Townsend a indiqué être d'accord avec le directeur et ajouté que lorsqu'un client signe une convention d'inscription avec un agent immobilier, ce dernier ne peut simplement pas se défaire de ses obligations et déclarer que la relation avec le client constitue une affaire privée. Il a de plus ajouté que les intimés ont profité d'une personne vulnérable, ont acquis une propriété gratuitement et ont empêché au moins 110 000 \$.

M. Townsend a cité le paragraphe 157 de la décision de la FCNB qui, selon lui, résumait bien les faits :

«Les titulaires de permis (intimés) se sont liés d'amitié avec une personne âgée vulnérable ayant des problèmes de drogue reconnus et des capacités limitées (selon les médecins). Ils ont conclu avec lui une affaire qui n'était avantageuse que pour eux. Ils ont bénéficié d'un crédit de rénovation très important qu'ils ont à peine utilisé. Ils n'ont pas apporté la preuve que d'importants travaux de rénovation avaient été réalisés afin que la propriété puisse être vendue. Ils n'ont apporté aucune preuve crédible démontrant qu'ils avaient remis à leur client le montant équivalent à la différence entre le loyer de ce dernier et le montant de 1 000 \$ qui était exigible chaque mois. En fin de compte, il semble que les intimés ont également bénéficié financièrement de l'hypothèque supplémentaire qu'ils ont obtenue pour la propriété. »

En conclusion, M. Townsend a fait remarquer que selon les preuves, qui sont claires et accablantes, les intimés, Tanya Hannah et Maurice Poirier, ont enfreint les articles mentionnés dans les accusations, et plus précisément les articles 3, 12 et 21.

Conclusions

Le Comité a examiné les faits suivants, qui sont présentés dans l'affidavit de M^{me} Landry, les copies des documents officiels contenus dans la pièce 2 ainsi que les témoignages :

- M. G. a hérité de ses parents un bien résidentiel.

- M. G. n'a jamais travaillé et recevait des prestations d'invalidité.
- Les affaires financières et personnelles de M. G. étaient gérées par sa conjointe de fait, M^{me} S.V., jusqu'au décès de cette dernière en avril 2013.
- M. G. a pris contact avec les intimés, Maurice Poirier et Tanya Hannah de Century 21 Absolute Realty Inc. pour vendre sa maison.
- Le 13 mai 2013, M. G. a signé une convention d'inscription d'un an avec Century 21 Absolute Realty Inc., représentée par M. Poirier, pour 324 900 \$.
- Le 11 octobre 2013, M. G. et Tanya Hannah ont signé une entente stipulant que M. G. lui vendait la propriété au prix convenu de 238 000 \$. À partir de ce montant, M^{me} Hannah a reçu un crédit de rénovation de 138 000 \$ et M. G. a contracté une hypothèque accessoire de 100 000 \$. M^{me} Hannah devait payer cette hypothèque en vertu des conditions suivantes : aucun intérêt, mensualités de 1 000 \$ constituées d'un montant de 670 \$ versé directement au propriétaire d'un appartement loué à M. G., et d'un montant de 330 \$ versé directement à M. G. Ladite entente a été rédigée par l'avocat J.H.
- M^{me} Hannah a signé une hypothèque accessoire de 100 000 \$ le 17 octobre 2013, préparée par l'avocat J.H. Cette hypothèque n'a jamais été enregistrée.
- Le 17 octobre 2013, M^{me} Hannah a signé un billet à ordre relatif à l'hypothèque accessoire de 100 000 \$ et les modalités de paiement énoncées dans l'entente datée du 11 octobre 2013. Ce billet à ordre a été rédigé par l'avocat J.H.
- Le transfert du titre de propriété, de M. G. à M^{me} Hannah, a été effectué le 18 octobre 2013; le titre a été enregistré à la même date.
- M. Poirier et M^{me} Hannah ont aidé M. G. a emménagé dans un appartement le 1^{er} octobre 2013 ou aux environs de cette date. Century 21 Absolute Realty Inc. (agence dirigée par Tanya Hannah et Maurice Poirier) a versé le loyer mensuel de M. G., soit 670 \$, du 1^{er} octobre 2013 au 31 août 2014.
- Le 6 décembre 2013, M. G. a désigné M. Poirier comme son mandataire (procuration) et M^{me} Hannah comme mandataire suppléante. Ce document a été rédigé par l'avocat J.H.
- Le 6 décembre 2013, M. G. a signé un testament nommant M. Poirier exécuteur testamentaire et fiduciaire et M^{me} Hannah fiduciaire suppléante. Dans ce testament, M. Poirier était nommé comme l'unique ayant droit. M^{me} Hannah était aussi, subsidiairement, l'unique ayant droit. Le testament a été rédigé par l'avocat J.H.
- M. Poirier a obtenu un autre appartement pour M. G. à compter du 1^{er} septembre 2014, pour lequel Century 21 Absolute Realty Inc. a versé un loyer de 665 \$ par mois du 1^{er} septembre 2014 à octobre 2015.

- Le 27 janvier 2014, M^{me} Hannah a contracté auprès d'Olympia Trust Company une hypothèque de 110 000 \$ pour la propriété. Cette hypothèque a été enregistrée par l'avocat J.H.
- Le 2 avril 2015, M. G. a été admis au service de psychiatrie du Centre hospitalier universitaire Dr-Georges-L.-Dumont.
- Le 21 août 2015, un travailleur social de l'hôpital a demandé au curateur public d'intervenir au nom de M. G. pour prendre en charge les affaires de ce dernier.
- Le 15 septembre 2015, M. Poirier a essayé de rencontrer M. G. et de le faire sortir du service de psychiatrie. Lorsque le personnel infirmier est intervenu, M. G. leur a dit qu'il ne voulait pas rencontrer M. Poirier. M. Poirier est parti et est revenu peu de temps après avec une femme qui, selon lui, était son avocate. M. Poirier n'a pas été autorisé à avoir d'autres contacts avec M. G., et on lui a demandé, ainsi qu'à son avocate, de quitter les lieux.
- Une ordonnance provisoire nommant le curateur public représentant de la personne et de la succession de M. G. a été rendue le 16 février 2016; ladite ordonnance est devenue permanente le 17 février 2017.
- Une ordonnance provisoire déclarant M. G. comme incapable mental, au sens de la *Loi sur les personnes déficientes* (L.R.N.-B. 1973, ch. I-8), a été rendue le 16 février 2016; ladite ordonnance est devenue permanente le 17 février 2017.
- Les pouvoirs conférés à M. Poirier en vertu d'une procuration, ainsi qu'à M^{me} Hannah en tant que mandataire suppléante, ont été suspendus avec l'ordonnance provisoire du 16 février 2016 et ont pris fin le 17 février 2017.
- Rien n'indique que M. G. ait reçu de l'argent de M^{me} Hannah, comme le prévoyait le protocole d'entente et le billet à ordre signés par M^{me} Hannah. Les loyers ont été versés par Century 21 Absolute Real Estate Inc. pour un montant total de 16 680,00 \$.
- L'hypothèque accessoire de 100 000 \$ a été enregistrée par le curateur public le 11 mai 2017. Cette hypothèque a été classée au second rang après l'hypothèque d'Olympia Trust.
- Olympia Trust Company a entamé la procédure de saisie de la propriété en mai 2017 à la suite du défaut de paiement de M^{me} Hannah. M^{me} Landry a confirmé que la propriété a été vendue aux enchères pour 120 000 \$, ce qui a permis de couvrir l'hypothèque d'Olympia Trust et une partie des impôts fonciers en souffrance (environ 20 000 \$). L'hypothèque accessoire n'a pas pu être remboursée.
- Selon la décision de la Commission des services financiers et des services aux consommateurs du 5 février 2018, Maurice Poirier et Tanya Hannah ont été jugés inaptes

à détenir un permis d'agent immobilier octroyé en vertu de la Loi sur les agents immobiliers.

Le Comité a accepté les preuves présentées lors du témoignage de M^{me} MacIntyre-Wood et de M^{me} Landry, qui ont agi à titre de représentantes officielles des Services du curateur public, et a reconnu les efforts devant être mis en œuvre par le curateur public pour protéger le bien-être financier de M. G.

Le Comité a examiné la pièce 2 et pris connaissance de l'affidavit de M^{me} Landry, qui a été assermenté le 26 mai 2017, accompagné de pièces jointes, entre autres la procuration, le testament, l'hypothèque accessoire et le certificat de propriété enregistré.

Après avoir examiné tous les éléments de preuve et les arguments des parties, le Comité détermine que Maurice Poirier et que Tanya Hannah sont coupables des accusations énoncées dans l'avis d'audience, ce qui constitue une faute professionnelle.

Le Comité accepte les dépositions des témoins comme preuve que M. Poirier et M^{me} Hannah ont agi de manière inacceptable à l'égard d'un client vulnérable, en violation des articles 3, 12 et 21 du Code du secteur immobilier.

La présente décision peut être signifiée à Maurice Poirier en envoyant une copie par service de messagerie à Maurice Poirier, a/s de John et Bonnie MacLeod, au 100, promenade Echo, Moncton (N.-B.), E1C 3H8. John et Bonnie MacLeod sont les parents de Tanya Hannah.

La présente décision peut être signifiée à Tanya Hannah en envoyant une copie par service de messagerie à Tanya Hannah, a/s de John et Bonnie MacLeod, au 100, promenade Echo, Moncton (N.-B.), E1C 3H8. John et Bonnie MacLeod sont les parents de Tanya Hannah.

Conformément au paragraphe 25(1) de la *Loi*, M. Poirier et M^{me} Hannah peuvent faire appel de la présente décision dans les trente (30) jours suivant la date de la décision. Compte tenu du service de signification mentionné dans les deux paragraphes précédents, le Comité consent à l'octroi d'un délai de 40 jours suivant la date de la décision pour le dépôt de l'appel.

Conformément à l'alinéa 23(4)f) de la *Loi*, le Comité disciplinaire demande à la registraire de publier la décision sur le site Web de l'Association : www.nbrea.ca.

EN DATE DU 23rd juillet 2019.

(signé en version anglaise)

Karl Merrill, président, au nom du Comité.